نظام الطرق والمباني

١٣٦٠هـ

نظـام الطرق والمبانى (*)

ننشر فيما يلي نص نظام الطرق والمباني :

(١) يسمى هذا النظام (نظام الطرق والمباني) ٠

(٢) تكون للألفاظ الواردة في هذا النظام المدلولات الآتية :

أ ـ يقصد بكلمة سلطة المباني أنا وردت في هذا النظام برآسة أمانة العاصمة والبلديات ومهندسيها وأعضاء الهيئات المخول لها بموجب نظام البلديات مباشرة كل أو بعض السلطات والواجبات الممنوحة لسلطة المباني بموجب هذا النظام ٠

ب ـ يقصد بعبارة (أرض مبان) جميع الأراضي المقررة لذلك بموجب نصوص المادة (٦) من هذا النظام ٠

ج ـ تشمل لفظة (معمل) كل مكان مغطى أو مكشوف تشتغل فيه آله تسير بالكهرباء أو البخار أو بأية قوة ميكانيكية لعمل أي منتوج أو أي صناعـة ٠

د ـ يقصد بجملة (منطقة سكن أهالي) كل المناطق المختصة لذلك بموجب نص الفقرة (د) من المادة (٦) من هذا النظام ٠

هـ ـ يقصد بجملة (أرض فضاء) جميع الأراضي الخالية الغير مسورة والغير مأهولة منطقة البلدة ٠

و ـ يقصد بكلمة (القانون) نظام الطرق والمباني ٠

ز ـ يقصد بكلمة (الطرق) جميع الشوارع والطرق العامة والخاصة والميادين والأرصفة الواقعة ضمن حدود البلدية ٠

ح ـ يقصد بلفظ (البنـاء) كل انشـاء حديث بما في ذلك حفر الأساسات أو أي أعمال انشائية بمادة واحدة أو أكثر من مواد الانشاء سواء كان معروفاً استعمالها أو غير معروف أو اقامة رواشين أو مشارف (براندات) أو مظلات ٠

ط ـ يقصد بكلمة الترميم ازالة أي خراب طرأ على بعض أو كل بناء قائم واصلاحه على الوضع الذي كان عليه قبل وقوع الخراب به بشرط أن لا يصل لهم الى ما يقرب ذراعاً من سطح الأرض ٠

ي ـ يقصد بعبارة (تصريح البناء) الورقـة التي تنظم بالتصريـح بالبناء المطلوب وفق الشروط والأحكام المبينة في هذا النظام أو غيره من القوانين والأنظمة الأخرى المعمول بها ٠

ك ـ يقصد بعبارة (صاحب الملك) الشخص المالك له أو القائـم بأمور ادارته بالوكالة أو التولية أو الوصاية أو الولاية أو غيرها ٠

(*) المصدر (نظام الطرق والمباني) مطبعة الحكومة ـ مكة المكرمة ـ الطبعة الرابعة ـ ١٣٩٢هـ

ل ـ يقصد بكلمة (التصميم) الوضع المقرر المرسوم للبلدية وطرقها وانشاءاتها حسب الأصول المنصوص عليها في هذا النظام ٠

م ـ تطلق كلمة (المهندس) على الشخص الحائز على شهادة من مدرسة هندسية معترف بها أو على من سبق له الاشتغال أو التمرين بهذه الحرفة وتوفرت فيه الشروط اللازمة لهذه الحرفة واعترف له بها من قبل الدوائر الهندسية الرسمية ٠

ن ـ يقصد بلفظة (معماري) الشخص الذي يحمل رخصة من ادارة البلدية تخوله ممارسة مهنة البناء ٠

س ـ يطلق (الذراع المعماري) على مقاس طوله ٧٥ سنتمترا ٠

ع ـ يقصد بجملة (حد التخطيط) الخط الفاصل بين منطقة وأخرى حسب مساحتها وحدودها المقرر بمقتضى التصميم المقرر ٠

ف ـ يقصد بالسلطة الصحية ـ طبيب صحة البلدة أو من يقوم مقامه فرداً كان أو جماعة يختارهم أمين العاصمة أو رئيس البلدية بالاشتراك مع مدير الصحة ويعهد اليها أمر كل أو بعض السلطات والواجبات المنوطة بسلطة الصحة العامة وفق هذا النظام ٠

ص ـ يقصد بجملة (شارع عام أو ميدان عام أو جنينة أو بستان عمومي أو منتزه) المنطقة المختصة لذلك بموجب الفقرة (أ) من المادة (٦) من هذا النظام ٠

ق ـ يقصد بجملة (النشر المحلي) النشر بالطريقة التي تنشر بها الاعلانات المحلية ذوات الاختصاص المحلي في منطقة البلدية أو بطريقة أخرى كافية يقررها أمين العاصمة أو رئيس البلدية ٠

(٣) تبليغ الانذارات أو الاعلانات الى صاحب الملك أو من يقوم مقامه يجوز أن يكون بواسطة مراسل الدائرة أو عن طريق البريد المسجل بعنوانه المعروف أخيراً ان وجد والا فعلى البلدية أن تقوم بالصاق الصورة بشكل ظاهر في المكان المملوك للمنذر أو في الأماكن الظاهرة من البلدة ويعلن عن ذلك في الصحف المحلية ٠

(٤) موظفو سلطة المباني مكلفون بعدم دخول أي مكان بقصد التأكد من أنه قد روعي فيه تطبيق جميع التعليمات والأوامر الخاصة باقامة بناء أو هدمه أو اصلاحه أو شروطه الهندسية والصحية الا بعد الاستئذان واذا كان المراد دخول حجرة أو جزء من منزل مخصص للنساء فيجب اعطاء مهلة كافية للساكن ليستطيع خلالها نقلهن أو ليتخذ ما يراه من الوسائل لتوفير راحتهن ٠

الفصل الأول

تخطيط البلدة

(٥) تؤلف لجنة خاصة فنية ويعهد اليها أمر وضع الخرائط وتصميمها تدريجيا بمقاس لا يقل عن ١/١٠٠٠٠ حسب الايجار وتقديم هذه الخرائط الى المراجع المختصة لدرسها بحضور هذه الهيئة لدى هيئات الأمانة والبلديات بما في ذلك المجلس البلدي وبعد اتخاذ قرار بالموافقة عليها يبادر برفعها الى المراجع العليا لاجراء ما يجب ٠
على أن تبدأ هذه اللجنة بوضع خرائط العاصمة أولا ثم تنتقل الى أمهات المدن شيئا فشيئا ٠

(٦) يلاحظ في رسم الخرائط بصورة خاصة موقع المجازر واصطبلات الخيل والبقر وغيرها وكذلك المعامل والمصانع ومخازن المواد الابتدائية والانشائية والمحروقات وما ماثلها ويجب تعيين تلك المواقع بالنسبة لدور السكنى كما يلاحظ أيضا في الخرائط المذكورة الاعتبارات الآتية :

أ – تقرير موضع واتساع الطرق واتجاهها وكذلك الأزقة وموقع وأبعاد الساحات العمومية لمنطقة البلدة بما في ذلك الشوارع العامة والميادين والجناين والبساتين العمومية وماقي ذلك الثكنات العسكرية وما يتبعها بالاتفاق مع جهات الاختصاص فيها ٠

ب – تقرير المناطق التي تقام عليها المباني طبق هذا النظام واعادة تقسيم تلك المناطق المنوه عنها الى درجة أولى وثانية وثالثة بماقي ذلك أراضي المباني ٠

ج – تقرير تلك المناطق أو مناطق أراضي المباني التي تستعمل للسكنى والدكاكين الأسواق وساحات المزاد العلني والمعامل والأماكن التي يشغل فيها بالحرف المضرة بالصحة وغير ذلك ، ولا يسوغ استعمال أي بناء ضمن هذه المناطق الا للأغراض المقررة ومع مراعاة نصوص المادة (٦) من هذا النظام ٠

د – ان تخصص منطقة أو مناطق من الأراضي المراد تحكيرها سواء كان ذلك من قبل المالية أو البلديات لسكن الأهالي في الضواحي ويشار الى هذه المناطق بمناطق سكن الأهالي ٠

هـ – يلاحظ في وضع خرائط البلدة التثبت التام عن ابعاد المباني والانشاءات والأراضي الخ طبق الحجج والمستندات التي بيد أربابها وللجنة الفنية أن تستعين في مهمتها هذه بلجنة

مخصوصة تؤلفها الأمانـة أو البلديات لدرس ذلك وتثبيته واتخاذ قرار بذلك حسب أصوله على ان تشتمل الخرائط المذكورة على البيانات الآتية :

١ ـ وضع خط يفصل بين الأراضـي العائدة لوزارة الماليـة والأراضـي العائدة للبلدية والأراضـي التي تستقطع منهما للأهـالي ٠

٢ ـ مناطق أراضي المباني المقامة من قبل سواء كانت مملوكة للحكومة أو للأشخاص يجب تقسيمها الى مباني درجـة أولى وثانيـة وثالثة وتقسيمها أرضـا الى مناطق سكن ومناطق دكاكين وأسواق وساحات للمزاد العلني والحرف المضرة بالصحة مقسمة الى قطع مباني ٠

٣ ـ المنطقة أو مناطق أراضي الحكومة والمناطق سكنى الأهالي ٠

٤ ـ الأراضي المحجوزة للسلطات الحربية أو محجوزة لاستعمال الحكومة ٠

٥ ـ الأراضي الفاضية والتي لا تقع ضمن الأقسام السابـق ذكرها ٠ ويجب ان يكون ذلك الرسم مطابقا بقدر الامكان لوضعية البلاد وملائمـاً لطبيعتها مالـم تدعـو المصلحة الحكومية غير ذلك ويجب أن يكون هذا الرسم عرضة لاطلاع الجمهور عليه كلما اقتضت الحالة ٠

(٧) استقامات الطرق وتصاميمها تعـين بمقتضى الخارطـة التي تضعهـا اللجنة الفنية بموجب هذا النظام وتكون نافذة بعد التصديق عليهـا من المراجع العليـا ٠

(٨) يجري تخطيط الطرق بمقتضى التصميم المقرر على ان ينفـذ هـذا التصميم تدريجياً اما عند اعادة انشاء الأبنية المهدمة أو التي تنشأ حديثاً ويستثنى من ذلك ما تقتضي المصلحة العامة بازالته فيجرى تنفيذه مع ضمان ما يلحق أصحاب الملك من اضرار بسبب ذلك ٠

(٩) يشترط في تنفيذ التصاميم اعلان أصحاب الملك بالكيفية طبق خارطة هندسية مفصلة يجب ان تصحب بهذا الاعـلان مـع اعطائهم مـدة للاعتراض عليها لا تقـل على خمسة عشر يوماً واستعداد الجهـات المختصة بتعويضهم بمقتضـى النظام قبل القيام بأي عمل تنفيذي تجـاه ذلك ٠

(١٠) يجري تدقيق الاعتراضات المقدمة من قبل ذوي العلاقة المبحوث عنه في المادة السابقة من قبل المجلس الاداري فالمجلس البلدي وبعد اتخاذ قرار في الموضوع يبلغ للمعترضين وفي حالة عدم قبولهم ذلك تؤلف هيئة منتخبة من قبل صاحب الملك ومن البلدية ومن أرباب الخبرة ويكون القرار الأخير من هذه الهيئة نافذا بعد استحصال الموافقة من المراجع العالية .

(١١) اذا قضت المصلحة العامة أخذها وكذا القيمة التي تدفع مقابلها عوضاً لصاحب الملك عن طريق لجنة من أرباب الخبرة تنتدبهم البلدية وصاحب الملك على التساوي واتخاذ قرار بالكيفية ورفعه الى المرجع العالي المختص (١).

(١٢) الأرض التي تؤخذ بمقتضى المادة (١١) اذا زاد ما أخذ منها عن ذراع واحد فيقدر لما زاد عن الذراع قيمة تدفع لصاحب الأرض من قبل الأمانة فورا واذا كانت الأرض صغيرة وصارت بعد أخذ الذراع المقرر غير قابلة للبناية فيها فيقدر العوض لكامل الأرض ماعدا الذراع الواحد ويدفع لصاحب الأرض على ان يكون العوض بحسب الأوقات والموقع التي يجري فيها التقدير بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة المخصوصة (٢).

(١٣) لجنة التقدير مكلفة أثناء تقديرها لأي دار لم يكن مالكها واحد أن تقدر قيمة ما يملكه كل شخص في الدار على حدة .

(١٤) اذا اقتضى الأمر قطع بناء بموجب الخارطة المنوه عنها في المادة (٧) فعلى البلدية تعويض صاحب البناء المقطوع بعد تقدير قيمة ما جرى اقتطاعه بواسطة لجنة التقدير بما في ذلك تكاليف اصلاح ما بقي من البناء هذا اذا كان قابلا للاصلاح اما اذا كان القسم الباقي من البناء غير صالح للاستعمال فيقدر العوض اللازم لكامل الأرض المنقطع منها بتقدير من اللجنة الخاصة أيضاً وتكلف البلدية بدفع التعويض لصاحب الملك ووضع يدها على الباقي والانتفاع به فيما يحفظ انتظام الشارع .

(١٥) الأراضي التي جرى أخذها للطرق بصورة قانونية لا يحق لأصحابها ان يدعوا ملكيتها مرة أخرى ولا يسوغ لهم أحداث أي شيء ما عليها بتاتاً .

(١٦) اذا أحترقت مبان أكثر من عشرة في موقع واحد أو تهدمت وكانت كلها أو البعض منها محاطا بطرقات فيجب على الأمانة تنظيم خارطتين خارطة بطراز البناء القديم والثانية بالبناء والطرقات الواجب عليها بعد توزيع أقسام الطرقات على المباني بحسب السعة المقررة بموجب هذا النظام .

(١)،(٢) صدر بشأن هاتين المادتين قرار مجلس الوزراء رقم (٥٦) وتاريخ ١٣٩٣/١/٢٢ ، فظر ما صدر بشأن النظام

(١٧) ان الطرقات الغير نافذة الواقعة في المحل المحترق فيه الأماكن المنوه عنها في المادة السابقة يجب فتحها في حالة وجود منفعة عامة ان أمكن ذلك على أن يجري فيه التعويض بمقتضى الأحكام المخصوصة من هذا النظام ٠

(١٨) ان القسم الذي يؤخذ من الأماكن المحترقة لتوسعة الطريق أو استقامته بحسب الخارطة اذا زاد ما أخذ منها عن ذراع واحد فيقدر للزيادة العرض اللازم ويسلم لصاحب تلك الأماكن وان اكتفى بالذراع المقرر أخذه للغاية المنوه عنها فيكون بدون مقابل ويدخل ضمن ذلك الساحات والبساتين ٠

(١٩) اذا وجد بعد فتح طريق أو توسعة أو استقامة عرصة أخليت من البناء وكانت العرصة صغيرة ولا تكفي لبناء بيت فيها ولا حانوت ولا مخزن ولا خلافها فلصاحب العرصة الكبيرة المجاورة لهذه العرصة أن يأخذها ويكون ذلك بطريق التراضي بينهما في الثمن واذا لم يتفقا فعلى البلدية أن تقدر لتلك العرصة قيمة بمعرفة لجنة من ذوي الخبرة وتشتريها من صاحبها بالثمن المقدر لتجري فيها ما تقتضيه المصلحة ٠

الفصل الثاني

استعمال المناطق حسب التقسيم

(٢٠) يجب أن يراعي في استعمال المناطق الأحكام الآتية :

أ ـ لا يجوز استعمال أي مباني بمنطقة السكن كدكان أو معمل لأي غرض خاص بأسواق أو بأي حرفة منتنة ٠

ب ـ لا يجوز استعمال أي مباني بالدكاكين والأسواق كمعمل لأي حرفة منتنة ٠

ج ـ لا يجوز استعمال أي مباني بمنطقة المعامل للأغراض الخاصة بأي حرفة منتنة على أنه يجوز لرئاسة الأمانة والبلديات اذا دعت الحال أن تأذن بذلك لاستعمالها مدة لا تزيد عن سنة ومع مراعاة الشروط والمدة التي يجري التصديق عليها من المراجع العليا ٠

د ـ لا يجوز استعمال أبنية المساكن لتقوم مقام الأبنية العامة كالدواوين والمساجد والمستشفيات والعيادات والفنادق والمقاهي والاصطبلات والكراجات والحمامات والعكس بالعكس مالم يستحصل صاحبها على تصريح كتابي من دائرة البلدية أو الأمانة ولا يعطي هذا التصريح الا بعد اجراء الكشف الدقيق عليه بواسطة سلطة المباني والصحة واعطاء قرارها لصلاحية

الغرض المطلوب ولا يسوغ اعطاء تصريح في ذلك الا بعد اجراء التغييرات والاصلاحات التي تجعله صالحاً للاستعمال ٠

هـ ـ لا يجوز اقامة أي بناء مؤقت أو بصفة مستديمة في هذه المناطق الا باذن صريح كتابي من سلطة المباني مع مراعاة القيود التي تراها مناسبة وكل بناء يشاد بدون الرخصة النظامية يهدم وتحصل المصاريف من الشخص الذي أقامه أو تسبب في اقامته الا اذا كان البناء متناسقا مع المباني المقامة في تلك المنطقة ولا ضرر منه على المصلحة ولا على مصلحة الجيران فيسمح ببقاء البناء مع مجازات صاحب البناء يدفع ربع قيمة ذلك البناء كجزاء ويجري ذلك من قبل لجنة الأبنية ٠

(٢١) يسوغ احالة المباني من الأملاك الى عرصات وعلى أرباب الأملاك الذين يريدون تقسيمها الى عرصات قصد بيعها أو الانتفاع منها بوضع غير الوضع التي كانت عليه أن يراجعوا البلدية بطلب خاص في ذلك مشفوع بالخارطة التي يرغب المالك التصرف في وضع أملاكه المذكورة على مقتضاها وعلى سلطة المباني اتخاذ الاجراءات النظامية في ذلك طبق مقتضيات المواد المخصوصة من هذا النظام (١)

(٢٢) يجوز تعديل ما تقضي المصلحة بتعديله من الخرائط التي سبق تنظيمها وتصديقها بعد موافقة المراجع العليا ٠

(٢٣) تبقى الشوارع الحالية على وضعها الحالي مالم تستدع المصلحة لتوسيعها ضمن التصميم المقرر في خريطة البلدة على أن لا تتجاوز تلك الشوارع التي تفتح حديثاً الاتساعات الآتية :

الشوارع الرئيسية لا تقل عن ١٥ متراً ٠

الشوارع الثانوية لا تقل عن ٨ أمتار الى اثنى عشر متراً ٠

الأزقة لا تقل عن ٤ أمتار الى ستة أمتار (٢)

الفصل الثالث

أحكام خط البناء

(٢٤) أحكام خط البناء ٠

أ ـ يجوز لسلطة المباني أن تضع خطاً للبناء بمساحة لا تزيد عن خمسة عشر متراً من خط التنظيم على أن لا يكون وضع مثل هذا الخط بحالة تحول دون اقامة مباني تناسب حالة المنطقة ٠

ب ـ حينما يوضع خط البناء في أي منطقة للسكنى يجب أن لا تقام أي مباني غير الحائط الفاصل بعد ذلك الخط ٠

---

(١)،(٢) صدر بشأن هاتين المادتين قرار مجلس الوزراء رقم (١٢٧٠) وتاريخ ١٣٩٢/١١/١٢ ، انظر ما صدر بشأن النظام

ج ـ وعندما يوضع أي خط بناء مثل هذا بأي شارع أو جزء من شارع المنطقة الدكاكين والأسواق فلا تقام أي مبان سوى البواكي (الأقواس) والبرندات (المشارف) بعد ذلك الخط ولا تقام مثل هذه الاقواس والمشارف بدون تصريح من سلطة المباني ويجوز لسلطة المباني عند اعطاء مثل هذا التصريح أن تعين المواد التي تبنى منها تلك الأقواس والمشارف كما يجوز لها وضع شروط لابداع تصميم الخريطة وطريقة البناء بحسب ما ترى سلطة المباني انها متناسبة لدرجة المباني التي تشملها تلك المنطقة على أن للجمهور حق المرور من تحت هذه الأقواس والمشارف

(٢٥) على أمانة العاصمة والبلديات أن تضع أسماءا للشوارع الرئيسية والفرعيـة على أن تراعي في ذلك المناسبات والحوادث التاريخيـة ولا يجوز لأي شخص أن يتلف أو يزيل أو يشوه ذلك الاسم ومن تجرأ على ذلك يجـازى بجزاء نقدي قدره خمسة وعشرين قرشـاً أو بالسجن لمدة يوم واحد ٠

(٢٦) على أمانة العاصمة والبلديات أن تعطي لكل بيت أو حانوت في شارع أو زقاق نمرة خاصة بطريقة منظمة بحيث ينتهي تسلسلها ضمنه ولها أن تكتب هذه النمرة على قطع من الصفيح على نموذج واحـد ثم يجري وضعها في مكان بارز على الدور أو الحوانيت على أن تستحصل ثمنها من الملاك لمرة واحـدة عند جبايـة الرسوم المقررة ولا يجوز للملاك أن يمتنعوا عن الدفع كمـا لا يجـوز لأي شخص أن يتلف أو يزيـل أو يشوه هذه النمرة ومن امتنع عـن الدفع ينـذر أولا ثم يضاعف عليه ثمن النمرة كما ان من أتلف أو أزال أو شوه هذه النمرة يجازى بغرامة نقدية قدرها عشرة قروش ٠

(٢٧) لا يجوز اقامة أي بناء مؤقت أو بصورة دائمة على المناطق المبينة في الفقرة المدرجة بالمادة (٦) الا طبقاً للقواعد التي تتمشى مع أقسام الأراضي التي عينها النظام مع ملاحظة ما يأتي :

أ ـ بمقتضى المصلحة وبعد موافقة المراجع السامية لسلطة المباني عدم تطبيق أي مادة من هذا الفصل كله أو جزئه فيما اذا اتضح بأن التطبيق يوجـد صعوبـة أو اضـراراً أو اخطـاراً أو مصاريف باهظة ٠

ب ـ عدم شمول القسم المذكور للمباني المقامة بواسطة الحكومـة الا اذا لم تكن ضمن الخارطة المصدقة من المراجع العليا وفي هذه الحالة يجب تطبيق ما تقتضي به المصلحة العامة بعد الحصول على الموافقة السامية ٠

ج ـ لا يجوز اقامة أي بناء مؤقت أو مستديم على المناطق المنوه عنها في الفقرة (أ ، ب) من المادة (٢٧) الا باذن من سلطة المباني ٠

(٢٨) لا يجوز اقامة مساكن على أية قطعة من أراضي المباني بداخل أي منطقة جديدة مالم تستوفي الشروط الآتية :

أ ـ أن لا يكون مساحة القطعة من أرض المباني أقل من (١٧٥) ذراعاً مربعاً حسبما تقرره سلطة المباني بالنسبة لمنطقة البلدة أو في أي جزء منها مع الحصول على الموافقة السامية على مساحة القطعة التي خصصت للمباني ٠

ب ـ أن لا يكون مقاس واجهة القطعة عرضاً على أي شارع أقل من ثلث طول القطعة مقاساً طولياً على ذلك الشارع ويجب أن لا يكون بأي حال من الأحوال أقل من تسعة أمتار أو اثنى عشر ذراعاً طوليـ ٠

ج ـ لا تسري الشروط المدونة في الفقرة (أ) من هذه المادة على أية قطعة من منطقة الدكاكين والأسواق اذا لم تستعمل كحجرة أو بناء بها لمسكن انسان على أنه يجوز لرؤساء البلديات بعد الموافقات السامية نشر أمر محلي يعين فيه الحد الأدنى للمساحة والواجهة والقطعة أو القطع في أراضي مباني الدكاكين والأسواق ونسبة ما يبنى من هذه القطع ٠

د ـ لسلطة المباني عدم التمسك بكل أو جزء الشروط المدونة في الفقرة (١) من هذه المادة في حالة وجود قطعة مملوكة ملكاً خاصاً لم تستكمل الشروط السالفة الذكر حين صدور هـذا النظام على أن تقتنع السلطة المذكورة بأنه ليس من السهل أو المعقول أن يطلب الى صاحب القطعة أن يتحصل على أرض أخرى لاستكمال الشروط أو أن يبيع قطعة الى مالك مجاور وفي هذه الحالة أن لا تقل المساحة التي ليست عليها مبان عن نصف مساحة القطعة ٠

(٢٩) يتبع في تحويط أراضي البناء أو اقامة أسوار عليها ما يأتي :

أ ـ على سلطة المباني أن تعلن كل مالك قطعة أرض بناء داخـل منطقة البلدة أن يقيم عليها سوراً ضمن حدوده الشرعية خلال مدة معينة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ الاعلان ٠

ب ـ على مالك اي قطعة بناء متى أعلن من قبل سلطة المباني أن يحدد أرضه بسور أو حائط ضمن حدود تملكه الشرعي بارتفاع لا يزيد عن أربعة أذرع وسمك لا يقل عن نصف ذراع خلال المدة المعينة في الفقرة (أ) ·

ج ـ على أصحاب الأملاك التي يجب أن يقوم حولها أسواراً أو حيطاناً بمقتضى هذا النظام أو أسواراً أو حيطاناً يراد هدمها واعادتها أن يراجعوا دائرة البلدية لاستحصال التخطيط الصحيح مع الرخصة الرسمية قبل الشروع في العمل وكل من خالف أحكام الفقرة (أ ، ب) من هذه المادة تمدد له المدة شهراً واحداً على أن تفرض عليه غرامة يومية عن كل يوم احدى عشر قرشاً سعودياً وفي حالة عدم قيامه خلال المدة يسجن بقدر ما تحدد عليه من الغرامة بنسبة يوم واحد عن خمسة وعشرين قرشاً ومن يخالف أحكام الفقرة (ج) من هذه المادة يجازي بهدم البناء ويعاد حسب التخطيط أو يغرم صاحبه بمبلغ مائة قرش سعودي أو سجن أربعة أيام ·

(٣٠) أي بناء أو جزء منه أصبح خرباً وغير قابل للسكنى وفي بقائه على حالته تلك ضرر على الأبنية المجاورة وعلى السكان والمارة يتخذ في ذلك قرار من قبل هيئة الأمانة أو البلدية يطلب من سلطة المباني وعلى سلطة المباني بعد ذلك اعلان صاحب ذلك البناء بضرورة هدمه ضمن مدة مناسبة تحدد له في الاعلان نفسه وعلى صاحب البناء أو من يقوم مقامه تنفيذ مقتضيات الاعلان خلال المدة المعينة حالا ·

(٣١) الأبنية الخربة المنذرة بالسقوط والتي تضطر الأمانة أو البلديات الى انذار أهلها لتقويض بعض منها أو كلها حسب مقتضيات المادة السابقة يجب أن يلاحظ فيها ما يأتي :

أ ـ اذا كانت عائدية البناء ملكاً لشخص واحد لم يستطيع تنفيذ قرار الأمانة فيما دعت اليه المصلحة من هدم البناء بعضاً أو كلا فيجب تكليفه من جهة الاختصاص واذا تحقق امتناعه عن عدم مقدرة فتكلف البلدية باجراء عملية الهدم من صندوقها على أن تعود فيما صرفته على المالك نفسه فتخصم المقدار المصروف من أنقاض البناء ان خشباً أو حجرا أو ما ماثل ذلك على أن تعلن صاحب الملك بذلك مع تكليفه بالحضور حين البيع الذي يجب أن يكون في المزاد العلني عن طريقها بمعرفة شيخ الحجارة وشيخ الدلالين ·

ب ـ اذا كانت عائدية البناء ملكاً الى أشخاص متعددين مشتركين في الملكية وامتنعوا عن تنفيذ قرار الأمانة في الهدم يكلفون باجراء ذلك عن طريق جهة الاختصاص واذا تحقق لدى الجهات المختصة يسر البعض وعسر الباقين فيخير الموسر في القيام بعملية الهدم على ان يعود فيما صرفه على الأنقاض التي يجب ان يجري بيعها بمقتضى ما توضح في الفقرة السابقة وان تقوم البلدية باجراء ما ذكر حسب مقتضيات الفقرة نفسها ·

ج ـ أما اذا كان البناء وقفا أهليا خاصا ومشتركاً أو وقفاً خيرياً أو وقفا عاما فتتبع فيه احد الطريقتين الآتيتين :

١ ـ أما أن تكلف نظارة الوقف بالقيام بعملية الهدم ان كان له غلة وكان الواقف واحداً أو نوع الوقف أهليا وفي حالة عدم وجود غلة للبناء الموقوف من ذا النوع فتقوم البلدية باجراء ذلك من صندوقها باسم المصلحة العامة على أن يجري تأمين هذه المصاريف من البند المرصود في ميزانيتها باسم المصاريف فوق العادة ·

٢ ـ اما اذا كان البناء وقفاً عائداً لاحدى المؤسسات الخيرية فتكلف جهاتها القيام بعملية الهدم واذا لم تكن لها جهة معينة أو لم يكن لها وجهة تؤمن المبلغ المطلوب صرفه لهذا الغرض فتقوم مديرية الأوقاف العامة بما يجب نحو ذلك من البند المقرر في الفقرة الآتية :

٣ ـ اما اذا كان الوقف عاماً وهو الذي لم تعرف له جهة مخصوصة وكان مربوطاً بمديرية الأوقاف العامة ولم تكن له جهة صرف أو غلة فتقوم مديرية الأوقاف العامة بانفاذ القرار المتخذ بشأن القيام بعملية الهدم لأماكن من هذا القبيل على ان يكون ذلك من البند المخصص باسم (مصاريف فوق العادة) أما اذا كان هذا النوع من الوقف غير مربوط بادارة الأوقاف ولم يكن له قيد في سجلاتها فتقوم البلدية باجراء عملية الهدم حسب مقتضيات الفقرة (ج) من هذه المادة ·

الفصل الرابع

اقامة المباني على أرض البناء

(٣٢) يجب على كل شخص قبل أن يشرع في أي بناء يرغب في انشائه ان يتقدم الى البلدية بعريضة رسمية حسب النموذج المشفوع بهذا وان تكون العريضة مصحوبة برسم البناء المزمع انشاؤه ويستثنى من ذلك ما كان مطلوباً من قبل البلدية ازالته أو اصلاحه أو انشاؤه باسم المصلحة العامة ٠

(٣٣) تعطى الرخصة لمقدم العريضة المنوه عنها في المادة السابقة في أي طلب انشائي من قبل البلدية ويسرى مفعول هذه الرخصة طيلة عملية الانشاء المرخص له به ويلاحظ قبل اعطاء الرخصة ما يأتي :

أ ـ التحري عن ملكية البناء المطلوب انشاؤه أو ترميمه وكذلك الأرض ٠

ب ـ تطبيق وجه الخارطة على اوضاع الامكنة المطلوب له الترخيص مع ملاحظة دورة المياه بنسبة مجاريها الخاصة ٠

ج ـ ملاحظة ما قد يكون ممنوعاً الترخيص به بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام ٠

د ـ التثبت من أوضاع الشراكة في البناء على اختلاف أنواعها وأخذ موافقة الشركاء ٠

(٣٤) كل خلاف يقع بين الملاك وسلطة المباني حين اتخاذ الاجراءات التي قضت بها المواد المخصوصة من هذا النظام ينظر فيها من قبل البلدية وبعد اتخاذ قرار في الموضوع المختلف فيه من قبل المجلس الاداري والمجلس البلدي عند الاقتضاء يبلغ القرار للمالك وفي حالة اعتراضه على القرار المبلغ اليه يرفع القرار مع الاعتراض الى المقام السامي على ان لا تتجاوز مدة الاعتراض عشرة أيام من تاريخ تبليغه ٠

(٣٥) كل نشاء أو ترميم يخرج عن حد الرخصة المعطاة من قبل البلدية على أساس المقاسات والأوضاع الانشائية المعروضة يعلن صاحب البناء كتابياً بمخالفته للنظام ويكلف بازالة المخالفة في مدة تحددها له سلطة المباني لا تزيد عن عشرة أيام وفي حالة عدم قيامه بذلك تباشر السلطة المذكورة انفاذ ذلك من قبلها على ان تعود بما يصرف في هذا السبيل على صاحب الملك المخالف ويعتبر ذلك عقوبة له على مخالفته ويستثنى من ذلك ما نص النظام على أخذ الرسم عليه مضاعفاً فيما لم يحظره النظام ٠

(٣٦) عند انهاء أي بناء انشائي رخص به من قبل البلدية حسب أصوله تشعر سلطة المباني من قبل صاحب الملك عن ذلك وعلى سلطة المباني اجراء الكشف الأصولي وتطبيق ما رخص به على الواقع ومن خالف ذلك يجازى بجزاء قدره خمسون قرشا أو بالسجن مدة يومين ٠

الفصل الخامس

في البنائين :
المعماريين الأهليين والمهندسين الفنيين والمقاولين

(٣٧) البناء هو الشخص الذي تتوفر فيه الشروط الآتية :

١ ـ أن يكون سعودياً حاملا لحفيظة تسجيله بدائرة النفوس ـ ويجوز استخدام بنائين غير سعوديين ممن لا يوجد في المملكة السعودية من يقوم مقامهم ٠

٢ ـ أن يكون متحصلا على شهادة من كبار أهل الخبرة من بني حرفته مصدقة من رئيسها تشهد له بكفاءة في عمله ومعلمانيته ٠

٣ ـ يدفع بعد ذلك طالب الرخصة الرسم المقرر بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام وتسلم له الرخصة النظامية التي يجب اعتبارها ونفاذها طيلة مزاولة هذه المهنة ويصرح فيها بانه لا يحق لهذا البناء أن يكون رئيساً للعمل في البناء ٠

(٣٨) يعتبر المعماري الأهلي معمارياً أهلياً متى كان سعودياً حاملا لحفيظة تسجيله في دائرة النفوس وحائزاً على الشروط الآتية :

أ ـ أن يكون قد قضى في مزاولة هذه المهنة بصورة عملية مباشرة مدة لا تقل عن عشرة سنوات من تاريخ ترخيصه بمزاولة هذه المهنة بعد صدور هذا النظام مع ملاحظة أن الأشخاص الذين سبقت مزاولتهم لهذه المهنة في الماضي يكتفي فيهم بتطبيق المادة السابقة ٠

ب ـ أن يكون قادراً على تطبيق التعليمات التي تصدرها البلدية بين حين وآخر فيما يتعلق بدرجة مسئولية المعماريين ضمن نطاق عملهم المرخص به لهم ٠

ج ـ أن يجري اختباره عملياً من قبل سلطة المباني وبحضور المهندس الفني يشاركهما شخصياً من كبار رجال الحرفة ٠

د ـ بعد الاجراءات المار ذكرها في الفقرات السابقة يتخذ قرار من قبل الهيئة الفاحصة يكون مداراً للاستناد في ترخيصه رسمياً وحمله شهادة المعماريين الأهليين التي يجب أن تكون منظمة من قبل دائرة البلدية حسب الأصول ومصرح فيها بانه يحق له ان يكون رئيساً للعمل في البناء ٠

ويجوز استخدام معماريين أهليين ممن لا يوجد في المملكة السعودية من يقوم مقامهم ·

(٣٩) يشترط في الترخيص للمهندسين الفنيين الأحوال الآتية :

أ ــ أن يكون حاملا التابعية العربية السعودية · ويجوز استخدام مهندسين فنيين ممن لا يوجد في المملكة العربية السعودية من يقوم مقامهم ·

ب ــ أن يكون حاصلا على شهادة مدرسية هندسية معترف بها رسمياً تبين كفاءته ونوع اختصاصه ·

ج ــ أن يجرى فحص أوراقه هذه نظريا والتثبت من صحتها من قبل سلطة المباني يشاركهم المهندس الفني للبلدية ·

(٤٠) المهندس الفني والمهندس المعماري والمقاول مسئول كل واحد منهم مالياً عما يصدر منه من خلل فني في سبب أضراراً في الأعمال التي أخذ على عاتقه مسئولية القيام بها ضمن دائرة اختصاصه ويجب أخذ كفالة اعتبارية على كل واحد منهم حين الترخيص له بمزاولة عمله ·

(٤١) يشترط في قبول المقاولين للأبنية والانشاءات ما يأتي :

أ ــ أن يكون قادراً على تقديم شهادة رسمية بدرجة اعتباره المالى وفي هذه الحالة يجب حجز مقدار من أملاكه بالقدر المناسب لقيمة المقاولة وأن يقدم كفيلا مالياً عن ذلك وفي : كلا الحالين يجب تسجيله لدى كاتب العدل على أن تكون مصاريف التسجيل على الشخص المقاول ·

ب ــ أن يقدم شهادة بحسن سيرته وسمعته من ناحية الأعمال التي قام بها ·

ج ــ اذا لم يكن المقاول مهندساً فنياً فعليه أن يقدم عنه من توفرت فيه الشروط السابقة من المعماريين الأهليين أو الفنيين بحيث يجوز تصديق سلطة المباني باشتراك المهندس الفني على أهليته في القيام المستند اليه وعلى أن يعود الضرر المالي الناشيء عن عدم تطبيق نصوص المقاولة من جميع الوجوه على شخص المقاول ولهذا حق الرجوع على المعماري المقدم في الأضرار الناشئة من الناحية المعمارية ·

د ــ كل خلاف يقع بين صاحب البناء أو بين هؤلاء والمعماري الأهلي أو بين صاحب البناء والمهندس أو المقاول ومقدمه من معماري وبناء الخ يعود أمر درس الخلاف وتحقيقه الى المجلس الاداري في البلديات فاذا لم يقع التقانع يجري درس القضية في المجلس البلدي ويكون قراره نافذاً على مالم يعترض ذلك دعوى حقوقية فمرجع الفصل فيها القضاء وتحال الى المحاكم المختصة ·

الفصل السادس
أحكام خاصة بالبناء

(٤٢) يجب قبل البدء في اقامة أي مباني على أية قطعة من أراضي المباني ان تزال كل المواد العضوية والنباتيـة من موقـع البناء وأن تجرى تسويتها الترابيـة من عين المـادة التي تعينها سلطة المباني طبـق ما تقتضي به المصلحة ·

(٤٣) لا يجوز لأي شخص أن يجري فيم يختص بعمليات المباني وغيرها أي حفر أو ردم في أي شارع عام أو ساحة عامة او جنينه الا بموجب تصريح كتابي صادر من سلطة المباني مبين فيه الغرض من الحفر والزمن الذي يستمر فيه ـ ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن مدة يومين ·

(٤٤) يشترط في كل تصريح حفر أو ردم تصليح صطح الأرض تصليحـاً مقبولا لدى سلطة المباني بعد انتهاء مدة التصريح وان لم يجر ذلك فلسلطة المباني أن تجريه وتحصل على نفقاته من الشخص الذي منح التصريح علاوة على مجازاته بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن مدة يومـين ·

(٤٥) يجب ان يوضع على كل مكان جرت فيه حفريـة ما غطـاء يحول دون وقوع المارة فيه ووضع نور أحمر من غروب الشمس الى شروقها ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسين قرشاً أو يسجن مدة يومين مع تكرار العقوبة حين عدم التنفيذ ·

(٤٦) لسلطة المباني ان تصدر اذناً باستعمال أي شارع عمومي او ميدان أو جنينة عامة أو ساحة عمومية حينما تبدو حاجة لأحد باقامة أو تغيير او هدم أي بناء ولها أن تطالب عند الحاجة احاطة ذلك الجزء المستعمل بحاجز أو سياج ترتضيه ويلاحظ ان لا يأتي ضرر على المارة مـن سقوط بعض الأحجار وغيرها من البنائين لذلك يستحسن ان يوضع الحاجز بمسافـة مترين ويجب ان ينـار ذلك الحاجـز أو السياج بمصباح أحمر من غروب الشمس الى شروقها ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن لمدة يومين مـع تكرار العقوبة حين عدم التنفيذ ·

(٤٧) عندما يكون البناء جارياً في أي مكان داخل منطقة المدينة فيجب ان يكون استعمال أدوات البنـاء حفظها بحيث لا يتسبب عنهـا تعطيل الجمهور او أي طريق عام يجب أن تنصب حول الحيطان أثناء البناء (سقالات) محكمة مجهزة بقضبان متى زاد ارتفاع المباني على عشرة اقدام أي (٣٠٥م أو ٤ أذرع) في المحلات الخشبية ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً او يسجن لمدة يومين ·

(٤٨) يجب على صاحب العمارة عند اتمام البناء ان ينقل من المحل والأرض المحيطة به والشوارع جميع المواد والأنقاض والأقذار واذا لم يقم بذلك في خلال سبعة أيام من تاريخ اخطاره بذلك فلسلطة المباني ان تأمر بنقل هذه الأشياء الى المحل الذي تراه وان تحصل تكاليف هذا النقل من صاحب العمارة مع غرامة نقدية قدرها خمسون قرشاً أو يسجن مدة يومين ٠

(٤٩) يجب أن لا يقل ارتفاع سطح الأرض السفلى في جميع منازل السكن عن ثلاثين سنتمتراً عن مستوى الشارع المجاور أو الارض المحيطة باعتبار الأعلى منها الا بتصريح من سلطة المباني ٠ اما في حالة الدكاكين فيكون ذلك المستوى حسبما تقرره سلطة المباني ٠

(٥٠) يجب ان تبنى كل المباني (ما عدى العشش) بحيث تستطيع في النهاية حمل ثقل المباني الأضافية بطريقة أمنة لتحمل الأنواء الجوية والتفاعلات الأرضية أو ما شابه ذلك ٠

(٥١) يجب ان تكون السقوف بحيث تستطيع الحد الأدنى ولا تزيد عن قوة الاحتمال الفني كما يلي اذا كان السقف مائلا بزاوية لا تزيد عن عشرين درجة ٣٠٠٠ رطلا عن كل ذراع مربع ان كان السقف مائلا بزاوية لا تزيد عن أربعين درجة ٢١٠ رطلا عن كل ذراع مربع ٠ اذا كان السطح مائلا بزاوية تزيد عن ٤ درجة ٢٤٠ رطل عن كل ذراع مربع ٠

(٥٢) يجب أن تكون الأسوار الخارجية لمباني الدرجة الأولى والثانية من الحجر المخلوط بالمونة الطين أو أي مادة أخرى أكثر عملا ٠

(٥٣) اما مباني الدرجة الثانية فيجوز أن تكون من الطوب الأخضر اللبن والجالوس أو أي مادة أكثر تحملا ٠

(٥٤) كل حائط يبنى من الحجر أو الطوب المحروق أو اللبن أو ما شاكل ذلك يجب ان تربط أجزاؤه تمام (وان تجمع على بعضها تجميعاً مثبتاً) بالمونة اما جميع الحيطان ذات الاتجاهات المختلفة وجميع الحيطان الفاصلة المبنية من هذه المواد أو ما شاكلها فتربط تماماً بالحيطان المتصلة ويجب ان تغمس قمة كل حائط بالبلاط ويعمل فيها من الرطوبة أو الماء ٠

(٥٥) لا يسوغ عمل بروزات في أي حائط مواجه للشارع اذا كان في الكرانيش (أطواق) أو القصبات التحتية أو غير ذلك من الزخارف البنائية على أن لا يزيد بروزها عن ٤٥ سنتمتراً وكل أطواق البروزات على أرض جار ملاصق يجب ان تزال عند الضرورة ليتمكن الجار من البناء ان لم تزل فللجار حق المراجعة في ان يزيلها على مصاريف المالك ويحصل ذلك كدين ٠

(٥٦) كل حائط خارجي يجب أن يبنى بموجب البيان الوارد في الجداول الآتية وفي كل حالة يجب أن يكون سمك الحائط المقرر أقل سمك ينبغي بناء الحائط فيه ولسلطة المباني أن تقرر اذا كان الطوب او المواد الأخرى الصلبة المراد استعمالها في بناء الحائط هي المواد التي يجب اعتبارها منطبقة على الجداول رقم ١و٢و٣ أو بقرار اذا كان يسمح بان يكون سمك الحائط بين السمكات المنصوص عليها بالجداول رقم ١ و ٢ و ٣ .

الجدول رقم (١)

(٥٧) سمك جدار المباني عندما تبنى من طوب جيد صحيح قوي محروق أو اصطناعي مبني بمونة جير (نورة بلدي) والاسمنت المدرج بالجدول رقم (٣) يجب أن تكون كالآتي :

١ ـ البناء الذي ارتفاعه طبقة واحدة يكون سمك جداره ٢٣ سنتمتراً.

٢ ـ البناء الذي ارتفاعه طبقتان يكون سمك جدار الطبقة الأولى ٣٥ والثانية ٢٣ سنتمتراً .

٣ ـ البناء الذي ارتفاعه ثلاث طبقات يكون سمك جدار الطبقة الأولى ٤٧ والثانية والثالثة (٣٥) سنتمتراً .

٤ ـ البناء الذي ارتفاعه أربعة طبقات يكون سمك جدار الطبقة الأولى ٥٩ والثانية ٤٧ والثالثة والرابعة (٣٥) سنتمتراً .

وإذا بنى فوق ارتفاع ٤ طبقات يجب ان يكون سمك الأربع الطبقات العلوية كالبنيان المتقدم الذكر وسمك الطبقات السفلية التي ستقع تحته يزاد بنسبة ١٢ سنتمتراً عن كل طبقة تزاد أو تقوى حسبما تراه سلطة المباني لازماً على انه اذا أزيد في سمك الجدار عن المقدار المقرر في الطبقة الأولى فيجب ان تراعي النسبة فيما بعدها ولا يجوز أن تقل سماكة قسم من الحيطان عن ٣٥ سنتمتراً عدا الطبقة العليا التي هي عبارة عن طبقة الأسطحة .

الجدول رقم (٢)

سمك حيطان المباني المبنية من حجر ومحلى بالجير (نورة بلدي) تكون بالشكل الآتي :

البناء الذي ارتفاعه طبقة واحدة ٤٠ سنتمتراً .

البناء الذي ارتفاعه طبقتان تكون الطبقة الأولى ٤٥ والثانية ٤٠ سنتمتراً .

البناء الذي ارتفاعه ثلاث طبقات تكون الاولى ٥٥ والثانية ٤٥ والثالثة ٤٠ سنتمتراً ٠

البناء الذي ارتفاعه أربع طبقات تكون الأولى ٧٠ والثانية ٥٥ والثالثة ٤٥ والرابعة ٤٠ سنتمتراً ٠

واذا بني فوق ارتفاع أربع طبقات يجب ان تكون سماكة كل من الأربعة طبقات العلوية كالبنيان المتقدم الذكر وسماكة كل الطبقات السفلية يجب ان تزاد بنسبة ١٥ سنتمتراً عن كل طبقة تزاد أو تقوى بغير ذلك حسبما ترى سلطة المباني لازماً ٠

الجدول رقم (٣)

سمك حيطان المباني المبنية من قطع خرسان الاسمنت (القطعة) بمونة اسمنت والمصنوعة بالآتي مصدق عليها من سلطة المباني يكون بالشكل الآتي :

المباني التي ارتفاعها طبقة واحدة ٢٠ سنتمتراً والمباني التي ارتفاعها طبقتان تكون الطبقة الأولى ٣٠ سنتمتراً والثانية ٢٠ سنتمتراً والمباني التي تشاد فوق ارتفاع الطبقتين يجب أن تقوى حيطانها على الوجه التي تراه سلطة المباني لازماً ٠

الجدول رقم (٤)

سمك حيطان المباني التي تبنى من الطين أو من طوب غير محروق (لبن) تكون بالشكل الآتي :

المباني التي يكون ارتفاعها طبقة واحدة ٣٧ سنتمتراً ٠

المباني التي يكون ارتفاعها طبقتان تكون الطبقة الأولى ٥٠ والثانية ٣٧ سنتمتراً ٠

(٥٨) لمقتضيات الجداول ١ و ٢ و ٣ من هذه المادة يجب أن يكون ارتفاع الطبقة ٢٥ و ٤ أو ½٥ ذراعاً تقريبا ولمقتضيات الجدول ٤ من هذه المادة يجب أن يكون ارتفاع الطبقة ٢٥ و ٣ متر أو ما يقارب ½٤ ذراعاً معمارياً مأخوذاً قياسه من الأرضية الى دعائم السقف وسماكة أية طبقة أعلا أو سماكة الطبقة أو طبقات السفلية يجب ان تزاد زيادة نسبية ٠

ورغم ما تقدم اذا كان ارتفاع البناء المكون من طبقة واحدة أو حيطان الطبقة الثانية من البناء المكون من طبقتين يتجاوز ٨٠و٣ متراً وخمسة أذرع تقريباً يجب زيادة سمكها الى ٣٥ سنتمتراً ويجوز تتمة الحيطان بهذا السمك الى ارتفاع طبقة كما سبق بيان ذلك ٠

على أن سمك الزيادة المذكورة يجوز أن يحضر في آسياخ توزع توزيعاً نسبياً يكون عرضها في مجموعها متساوياً لربع الحيطان ٠

(٥٩) أي حائط او جزء منه لا يتجاوز سمكه ٣٥ سنتمتراً وكان طوله من خارج الحائط المختلف الاتجاه أو من الحائط المتقاطع او الفاصل الى الحائط الثاني أكثر من تسعة أمتار يجب أن يزاد سمكه أو تقويته بدعائم أو ركائز على مسافة تسعة أمتار والحائط الذي يحمل السقف على مسافة أكثر من ٨ أمتار يجب ان يزاد سمكه أو يقوى على ٤٪ متراً كما تقدم ومن خالف ذلك تقوم البلدية باجرائه وتأخذ المصاريف منـــه مضاعفة ٠

(٦٠) اذا فتح أي منفذاً أو مدخل في حائط أية طبقة وكان مقدار امتدادها يزيد عن نصف سطح الحائط وكذلك اذا عملت أو تركت فتحات أو مداخل وكان امتدادها حاصلا من طبقتين فأكثر يجب تقوية الحائط القائم بين تلك الفتحات بركائز واساتيد كافية أو غير ذلك ويجب في كل حالة مما ذكر ايجاد الأسانيد المذكورة عند الناحية أو الزاوية الموجودة في ملتقى اي شارعين ٠ ملتصق بهما البناء أو على بعـد تسعين سنتمتراً منها ومن خالف ذلك تقوم البلدية باجرائه وتأخذ المصاريف منه مضاعفة ٠

(٦١) يجوز ان تقل ابعاد الحيطان الداخلية والمتقاطعة التي لا تكون حاملة أخشاب سقوف أرضية في الابعاد المبينة للحيطان الخارجية بالقدر الذي توافق عليه سلطة المباني ٠

(٦٢) عندما يكون اي من الحيطان الداخلية الرئيسية قائماً أو مستنداً على أعمدة حديدية أو كمرات (نفق بسيطة) فيجوز لسلطة المباني أن تطلب تحويط تلك الكمرات والأعمدة بوضع يقيها من النار تماماً بطبقة من اسمنت أو البياض أو اي مادة أخرى تقي من النار يكون سمكها اثنين سنتمتراً على الأقل ٠

(٦٣) اعواد السقف يجب ان يكون لكل واحد منها متكأ كافياً في طرفيه ويكون محكم الوضع حتى يتحمل الثقل تمامـاً ويوزع على الحائط بواسطة عرق أو كتلة أو خلافها ويسمى هنا بالموردات ٠
اما اعتاب الخشب يجب ان يكون لها من العمق ١٪ من اتساع الفتحة وتكسى بما يقيها من التلف ودودة الأرض وذلك بطلب من سلطة المباني ٠

(٦٤) يجوز لسلطة المباني ان تطلب جعل جميع الأعمدة الخشبية مصنوعة بشكل واف من أذى النمل الأبيض أو دودة الأرض بما تراه مناسباً وميسوراً لدى الجمهور ٠

(٦٥) يجوز التصريـح بعمل مشاربف على طريـق أو ممر يكون عرضـه لا يقل عن ستة أذرع وارتفاعه لا يقل عن ستة أذرع عن سطح أرض الممر وعندما تكون المشرفه سفلية قائمة على سواعد مثبتة في الحائط المبنى عليها المشرفة يجب أن تكون الأطراف في السفل من هذه الدعائم على ارتفاع ٢½ متراً على الأقل فوق سطح المشى ٠

(٦٦) يجب ان تكون جميع المشارف من حيث المتانة والتنسيق والتنظيم والاستقامة بصفة تتفق وما قضت له سلطة المباني بمقتضى النظام ٠

(٦٧) الاكشاك والمشارف التي تعمل في البيوت المتلاصقة بعضها مع بعض يجب ان يكون الفاصل بينهما لا يقل عن ثلاثة أذرع وان حدث بين أصحابها نزاع في ذلك فيجب على كل منهما ان يبتعد عن الآخر مساحة ذراع ونصف ٠

(٦٨) اذا قام أحد بانشاء دار أو أراد البروز بكشك أو مشروفة وصادف بقربه دار قديمة ملاصقة لداره فعليه ان يحافظ على التأخر بموجب المـادة (٦٧) عـلى أن يكـون بعد المسافة بينهما اعتباراً من فتحة الدار القديمة الملاصقة لداره ٠

(٦٩) لا يسوغ التصريح باحداث روشن في بناء جديد على شارع أو زقاق عام الا اذا كانت مساحة ذلك الروشن أقل من نصف مساحة الواجهة التي يراد عمله فيها اما مقدار بروز الروشن يختلف باختلاف سعة الشارع الذي يطل عليه وعلى كل فانه يجب ان لا يتجاوز البروز متراً واحداً ولا بد ان يراعي ضرورة وجود فراغ بين هذا الروشن وما قابله من امامه بما لا يقل عن أربعة أذرع ٠

(٧٠) اذا سقط كشك أو مشرفة من بناء قديم وكان ارتفاعهما عن سطح الأرض أقل من خمسة أذرع فعليه عند تجديدها المحافظة على مقدار الارتفاع المنصوص عليه في المواد ـ المتقدمة الخاصة بذلك ٠

(٧١) الخرجات الكائنة على خط الاستقامة يجب ان تكون على المنوال الآتي

أ ـ يكون جانب الباب لا يزيد عن ثلاثة قراريط ٠

ب ـ تكون قاعدة العمود وكرسيه الحجري لا تزيد عن أربعة قراريط ٠

ج ـ يكون حاجب الشباك أو حديده لا يزيد عن أربعة قراريط ٠

د ـ تكون الواجهات الزجاجية للدكاكين والأملاك الخاصة بالشبابيك وما يكون في الدكاكين لأجل التعليق لا تزيد عن ستة قراريط اما ميازيب المطر فتكون بنسبة اتسـاع الشـارع وبحسب مقتضيات الأحـوال ويجب في الأبنيـة التي تنشأ حديثـاً ان تستبدل الميازيب بأنابيب تصل الى سطح الأرض ٠

(٧٢) مصابيح الغاز وما شاكلها التي تعلق على جداران الطرقات ينبغي ان تكون في علو خمسة أذرع ويكون بروزها على الطريق ذراعاً ونصف ٠

(٧٣) أبواب الدكاكين يراعى فيها ان تكون فتحتها من الداخل ولا مانع من جعل ذلك من الخارج بمفصلات خاصة بحيث لا تزيد مجموع طيات الدرفة عن ستة قراريط من خارج جنبي الدكان ٠

الفصل السابع

التهوية ٠ الاضاءة ٠ دورة المياه ٠ المداخن أسلاك الكهرباء

(٧٤) كل غرفة تستعمل للسكنى يجب ان تكون لها نافذة أو نوافذ لا تقل مساحتها عن عشر مساحة الأرضية دون بروزها ويجب أن تكون هذه النوافذ صالحة لمرور الهواء والاضاءة على وجه يتفق والقواعد الصحية مع تنظيم دورة المياه ومجاريها طبق الأوضاع الصحية ٠

(٧٥) في حالة انشاء أكثر من بناء واحد في حوش يجب تنظيم هذه المباني بالنسبة لبعضها بحيث يكون مرور الاضاءة والهواء في المباني التي تستعمل للسكن وافياً على وجه تتحقق معه الشروط الصحية ٠

(٧٦) يجب أن تفتح في أماكن الاجتماعات العامة أبواب ومخارج متعددة بقدر الحاجة لا تقل عن اثنتين متباعد بعضها عن بعض وان تكون سلالمها الداخلية (ان كانت سلالم) متصلة بهذه الأبواب والمخارج على أن يكون عرض الباب أو المخرج أو السلم الموصل اليه لا يقل عن مترين لكل عشرين شخصاً يحتمل مرورهم منها ٠

(٧٧) اذا أشترك شخصان في ملكية أرض بيضاء أو في استحكارها واراد أحدهما انشاء بناء جديد عليها فيجب على كل منهما أن يترك من أرضه مسافة لا تقل عن ذراع ونصف ويكون الانتفاع من مجموع مسافة المتروك حقاً مشتركاً للطرفين في تأمين ما يلزم لكلا البنائين من اضاءة وهواء ٠

(٧٨) جميع المواقد والأفران وموترات الغاز يجب أن تجهز بمداخن أو مواسير خاصة لنقل الدخان وسائر آثار الاشتعال الى خارج البناء ولا يسوغ أن توضع ماسورة أو مدخنة من هذا القبيل في أي بناء جديد أو موجودة الا اذا كان ارتفاع ماسورة المدخنة يزيد متراً واحد عن طول بناء مجاور له للبناء الذي به هذه الماسورة ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسة عشرة قرشاً أو بسجن مدة يومين مع تكليفه باجراء ذلك ٠

(٧٩) جميع أسلاك الكهرباء المارة من جانب مصنوعات خشبية أو على مقربة منها يجب صيانتها تماما بواسطة غلاف من أنابيب خاصة غير ناقلة للكهرباء أو بأي وسيلة أخرى تحول بينها وبين الخطر وتقرر ذلك سلطة المباني بمقتضى النظام ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه باجراء ذلك .

(٨٠) لا يجيز هذا الوضع امرارها أو تعليقها بأي حال من الأحوال على الأبنية والمساكن العائدة للغير ويستثنى من ذلك الدور التي يمتد اليها التيار الكهربائي لانارتها مع وجوب ملاحظة الطريقة الفنية .

(٨١) على صاحب الملك أو من يقوم مقامه أو من كان ذا علاقة بالكهرباء أن يزيل أو يصلح أو يجدد أو يجهز أو يكمل ناقصا في مد ووضع الأسلاك الكهربائية عند أول اعلان يعلن به من قبل سلطة المباني ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه باجراء ذلك .

(٨٢) لا يسوغ اقامة أي بناء للسكن خاصا كان أو عاما بدون أن تؤمن به دورة مياه مستوفاة للشروط الصحية بحيث تتصل قصباتها الى أعلا المنزل وتغطي بشباك ويكون لكل مرحاض شباك (طاقة) تطل على الشارع لتخلل الهواءوأن يكون كرسيه مجهز بقلاب أو سيفون وان يكون له منفذ هواء (ماسورة) الى أعلى المنزل وتغطى فوهتها بشباك من السلك وأن يكون مسلطا على المجاري العمومية أو على مستودع خاص منطبق على الطرق الفنية التي تشير بها سلطة المباني .

(٨٣) يجب أن تعمل أرضية دورة المياه (المراحيض الحمامات المطابخ) بالاسمت وتعمل طبقة من الاسمنت للحوائط الداخلية لدورة المياه بارتفاع لا يقل عن متر واحد .

(٨٤) لا يجوز في المناطق الحديثة حفر أي مرحاض على مسافة تقل عن عشرين مترا من أي بئر أو مجرى مياه للشرب ولا يجوز أن يكون عمق هذه المراحيض المحفورة أقل من سبعة أمتار (٩½) ذراع ولا أن تحفر في أي مكان يحتمل ان تمتد فيه حتى تصل الى ثلاثة أمتار من سطح المياه التي بباطن الأرض ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه باجراء ذلك .

(٨٥) لا يسوغ وضع أي مادة أو جسم غير قابل للذوبان في مجاري المياه بحيث يعوقها عن سيرها في مجراها المعد لها .

(٨٦) يجب أن تصرف جميع المياه المستعملة في دورات المياه الى خارج المسكن بواسطة أنابيب أو مجاري مبلطة بمادة غير قابلة للترشيح تعمل لها مستودعات (بيارة) حسبما تشير به سلطة المباني ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه باجراء ذلك ٠

(٨٧) يجب أن يكون وصل الأنابيب وربطها ببعضها محكم الصنع كما يجب أن يكون ذلك البناء من الأنابيب الموجودة خارج الحائط الخارجي بشكل يسمح بمرور الهواء منه اذا لزم ذلك ويجوز الاستعاضة عن ذلك الجزء الخارجي من الأنابيب بقناة مكشوفة من البناء منحدرة انحدار كافياً ومبلطة بمادة غير قابلة للنفاذ والترشيح ٠

(٨٨) على سلطة المباني تكليف صاحب الملك أو من يقوم مقامه باصلاح كل ما تراه من خلل في مجاري المياه يخل بالشروط الصحية العمرانية وان تتخذ كل وسيلة في تصريف المياه المستعملة وتجفيف المستنقع منها على أية حالة من الأحوال ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسة وعشرون قرشاً أو بالسجن مدة يوم واحد مع تكليفه باجراء ذلك ٠

(٨٩) لا يسوغ وضع مواسير مياه الشرب ملاصقة لأنابيب المياه المستعملة

(٩٠) تكون حفرة التطهير بحجم كاف وتشييد بطريقة ترتضيها سلطةالمباني ولا يجوز عمل حفرة تطهير بقرب بئر يستخرج منه ماء ٠

(٩١) يجب ان يعد ماهو مناسب لتصريف مياه الأمطار ومياه الغسيل وكل فائض منه للمنازل والحيشان بقدر ما تشير به سلطة المباني والصحة من الجهة الفنية والصحية ٠

(٩٢) يستبدل في تصريف المياه من الأسطحة وضع الميازيب الحالية بمواسير وتوصل المياه الى قاع البناء بمسافة ربع ذراع على الأكثر وذلك فيما ينشأ في المباني الحديثة في منطقة السكن والأهالى على أنه من الممكن تطبيقه في المباني القديمة تدريجياً ٠

الفصل الثامن

ايجاد مناطق للسكن وشروط البناء عليها

(٩٣) اذا أريد انشاء مناطق جديدة للسكن في أرض خالية فضاء فعلى سلطة المباني أن تقوم قبل كل شيء بتخطيطها وعمل خارطة بها وتقسيمها الى قطع مناسبة ولا يجوز البناء بتاتاً في هذه المناطق قبل التخطيط ٠

(٩٤) اذا كانت الأرض المراد تخطيطها لاتخاذها مساكن هي للمالية فيجب أن يشترك في تخطيطها وتقسيمها مندوب من قبل المالية وان كانت من الأملاك الأهلية فيجب ان يشترك في ذلك مندوبون من ذوي العلاقة ٠

(٩٥) على الشخص الذي خصصت له أرض في هذه المنطقة أن يقيم عليها المباني طبق اشارة سلطة المباني في ذلك بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظـام ٠

(٩٦) تقام المباني في المواضع التي تحددها سلطة المباني على القطعة واذا تعددت المباني فيجب أن يراعي في انشائها طريقة تأمين الاضاءة والهواء الكافيين لها ٠

(٩٧) كل حجرة معدة لسكن الانسان يجب أن لا تقل مساحتها الأرضية عن تسعة أمتار أي (١٦) ذراعاً ولا يقل الفراغ فيها عن ٢٠ متراً مكعباً أي ٤٨ ذراعاً ٠

(٩٨) كل غرفة معدة لسكن الانسان مبنية من طين أو من مادة أقوى منها يجب أن لا تنقص مساحة النوافذ والمناور عن ١/١٠ من مساحة أرضها ٠

الفصل التاسع

في التدابير الممكنة لمنع الحريق والفيضان

(٩٩) تحدد الأمانة أو البلديات كمية الأخشاب التي يجوز خزنها داخل منطقة البلدة أو في جـزء منها على شرط أن تكون بالقرب من هـذه المخازن أجهزة لمكافحة النيران حين وقوعها تحددها البلدية ٠

(١٠٠) يجوز استعمال كمية من البترول أو البنزين وما ماثل ذلك من المواد المشتعلة مما لا غنى عن استهلاكه يومياً في داخل البلدة وللبلدية تحديد المقادير المستعملة اذا اقتضى اللزوم ذلك ٠

(١٠١) لا يسوغ خزن شيء من المواد الملتهبة والقابلة للاشتعال في منطقة البلدة بحال من الأحوال ويشمل هذا المنع خزن الشقادف والحشيش والبارود والمفرقعات بأنواعها بداخل البلدة ضمن العمران على أنه يسوغ في حالة مخصوصة الترخيص لخزن الضروري منها في أمكنة متباعدة عن المساكن متى كانت مخازنها مبينة على الطراز الحديث الذي لا يمكن معه دوام الحريق وامتداد لهيبه الى غيره من المباني وهذا لا يتعارض مـع أحكام نظـام البترول ونظـام الأسلحة والذخائر والمفرقعات أو أي نظام تصدره الحكومة من ذا القبيل ٠

(١٠٢) كافة المباني الخصوصية وكل بناء تجاري أو معمل صناعي وغير ذلك يجب ان يكون فيه مخرج كاف لاخراج كل من فيه خلال خمسة دقائق عند حصول أي حريق واذا كان في البناء أكثر من دور واحد مسكون فيجب ان يكون هناك مخرجان يلاحظ تأمينهما في بداية الانشاء تحت نظر سلطة المباني ٠

(١٠٣) للامانة والبلديات منع اشتعال النيران في أية منطقة سوق الا في المطابخ وفي أي محل أو محلات أخرى معدة لذلك في داخل منطقة البلدة ٠

(١٠٤) المطابخ والمقاهي والأفران ودكاكين الحدادين والرواسة يجب أن يكون بناؤها من الحجز وسقوفها من الحديد كما يجب ان تكون أبوابها ونوافذها مصفحة بالتوتيا (زنك) ويحظر استعمال رفوف دواليب خشبية فيها قريبة من مواقد النيران ٠

(١٠٥) لا يسوغ احداث صناديق خشبية أو تنكية بداخل منطقة العمران ولا مانع من بنائها في خارج العمران بنظر سلطة المباني ٠

(١٠٦) كل شخص وجد ليدير حركة الاطفاء وقت الحريق سواء كان موظفاً فنيا أو ضابط شرطة أو اسعاف أو جلوازاً تابعاً للبلدية مكلف بما يأتي :

أ ـ اشعار دوائر البلديات والاسعاف والشرطة بالحادث ومحل وقوعه ويدعوهم الى الواجب بأسرع واسطة ممكنة ٠

ب ـ ابعاد أي شخص يتعرض أو يعيق سير حركة الاطفاء ٠

ج ـ اقفال أي طريق أو ممر ذو اتصال بموقع الحريق ٠

د ـ هدم أي بناء بقدر ما يمنع انتشار النار ٠

هـ ـ الدخول الى أي مكان تقضي المصلحة باستعماله للمضخات أو ما ماثلها من الأجهزة المختصة بالاطفاء قصد تسليطها على النار أو تقريعها منه أو لأخذ ماء من مجرى أو فنطاس أو وعاء أو بئر أو صهريج أو أي منبع من منابع الماء سواءاً كان ذلك خاصاً أو عاماً ٠

و ـ اقفال المواسير الرئيسية والفرعية لتوفير حفظ القوى في جلب الماء واتخاذ أية وسائل غير ذلك تعين على القيام بالواجب ٠

(١٠٧) اذا انقذت أية أموال من الحريق بعمل رجال المطافيء أو غيرهم فعلى الجهات ذات العلاقة مكافآتهما (بنسبة تلك الأموال التي انقذت وفي حالة عدم الاتفاق على تلك المكافأة فيجب ان تحددها هيئة مختلطة) من البلدية والشرطة وقاضي المستعجلة ٠

(١٠٨) في حالة الخطر على حياة الانسان أو الصحة أو المال وتعرضه الى الحريق أو الفيضان أو الأمطار الغزيرة وما ماثل ذلك من أي حادث مفاجيء آخر سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر فعلى المحلات والبلديات وموظفيها ورجال الشرطة والاسعاف أو أي موظف اداري أو قضائي ان يستنجد على الفور كل من كان حاضراً أمامه وحوله أو بالقرب من محل الحادث من الأشخاص وعليه أيضا طلب مساعدة ايـة دائرة رسمية أو خيريـة ذات علاقـة بالموضوع وكل موظف رسمي له علاقة بهذه المواضيع يتقاعس عن أداء الواجب في هـذا السبيل وثبت عليه ذلك يخصم عليه لأول مرة نصف راتبه وفي المرة الثانية يضاعف وفي الثالثة يطرد من الوظيفة ٠

الفصل العاشر

في الاحتياطات الصحية

(١٠٩) يجب على سلطة المباني والصحة ان يعينا ضمن صلاحيتهما لكل بناء انشاء معد للسكن أضمن طريقة تؤمن لذلك البناء حاجته من الاضاءة والهواء وذلك في حالة اغفال صاحب البناء ذلك في الخارطة المقدمة ٠

(١١٠) على الأمانة أو البلديات بالاستشارة مع السلطة الصحية تحديد مقادير ما يستوعبه أي بناء ٠

(١١١) على كل ساكن بناء أو مالك أرض بمنطقة البلدة أن يحافظ على النظافة وان يراعي قواعد الصحة فيها وفيما حول تلك الأرض والمباني من أحواش وغيرها مما هو عائد ملكيته اليه أو الانتفاع به اما الشوارع والأزقة والساحات والميادين فعلى البلدية القيام بمقتضى ذلك حسب نظامها القائـم ٠

(١١٢) لا يجوز لأي شخص ان يقذف باقذار أو غير ذلك من نوافذ داره أو ان يضع في اي زقاق أو سوق أو شارع أو ساحة عامة أو ميدان عام أو حديقة أو فسحة أو مجرى ماء حتى ولو في أرض يملكها ضمن منطقة البلدة اية أقذار أو فضلات أو سوائل منتنة أو عظام بآلية الا في المواضع التي أعدتها لها بلدية تلك المنطقة ضمن صلاحيتها ومن خالف ذلك يجـازى بغرامـة نقدية قدرهـا خمسون قرشـاً أو يسجن يومين ٠

(١١٣) على الأمانة او البلديات نقل جيف الحيوانات والأقذار الى أماكن مخصوصة تعدها لحرقها في خارج العمران بأسرع وقت ممكن ٠

(١١٤) اذا ساءت الحالة الصحية من جراء طغيان مرحاض أو مستنقع او صهريج أو انابيب التطهير وكان ذلك بسبب المستأجر يكلف بالتنظيف والتطهير اللازمين وان لم يكن بسبب المستأجر يكلف المالك بكل ذلك وعلى سلطة المباني أن تحدد الموعد الذي يجب اجراء ذلك فيـه ومن خالف ذلك تقوم البلديـة باجرائه وأخذ القيمـة منـه مضاعفـة ٠

(١١٥) للسلطة الصحية ان تطلب الى البلديات منع استعمال أي مورد ماء ان عاما أو خاصا تحقق ضرره بالصحة العامة وعلى البلدية حجز هذا هذا المورد وعدم السماح بالأخذ منه مطلقاً مادام الضرر باقياً ومن يتجرأ على السقيا منه يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً ٠

(١١٦) لا يسوغ لأي شخص أن يحفر بئراً لاستعماله الخاص أو لعمل خيري الا بتصريح من سلطة المباني مع ملاحظة الطريقة الفنية التي يجب ان يسار عليها في طوي البئر وتطويقها مع ما تستدعيه الأوضاع الفنية من شروط تجعل فوهـة البئر مصونة وحرمه غير مستنقع ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن مدة يومين مع تطبيق النظام في اعادة البناء ٠

(١١٧) يجب على سلطة المبانـي والصحـة ان تعلن صاحب الملك كتابيـاً بتطهير اية بئر تحقق ان ماءه مضر بالصحة ضمن مدة تحددها في الاعلان وعدم استعمالها الى أن يزال الضرر وردم المستنقعات وبعد مضي المدة تقوم البلدية باجراء ذلك مع الرجوع بالمصاريف على صاحب الملك أو من يقوم مقامه واذا كانت البئر مرجعها مؤسسة خيرية أو وقفت فتقوم تلك بذلك والا فعلى البلدية بعد مضي المدة المذكورة ان تقوم بما يلزم من صندوقها باسم المصلحة العامة ٠

(١١٨) على السلطة الصحية مراقبة الصهاريج والحمامات العامة بما في ذلك البرك ضمن صلاحيتها بحيث تجعلها دائماً مصونة من أي ضرر يخل أو يهدد الصحة العامة كما يجب على سلطة المباني عدم التصريح بانشاء بناء جديد من هذا النوع مالم تتوفر في أوضاعه الشروط الصحية والفنية ٠

(١١٩) على سكان الأبنية في منطقة البلدة أن ينفذوا كل ما يطلب اليهـم القيام به من احتياطات صحية ووسائل فنية لمنع تفقيس البعوض وأن لا يتركوا في أراضيهم العائدة لهم مياهاً متجمعة أو بركاً أو جداول يترك الماء فيها دون تغييره كل يوم مرة على الأقل مع مراعاة النظام الخاص بذلك ٠

(١٢٠) على السلطة الصحية مراقبة الآبار ٠ وجميع المجاري والسيول فنياً وصحياً لمنع تفقيس البعوض (الناموس) فيها واخطار ذويها بما يجب ٠

الفصل الحادي عشر

في تذكرة الرخصة

(١٢١) يحق لكل راغب في احداث بناء أو ترميم محل بعد أخذ الرخصة ودفع الرسم المقرر ان يجري ذلك بمقتضى الرخصة التي أعطيت له وفقاً لمواد هذا النظام ٠

(١٢٢) المخالف الذي تفرض عليه غرامة مالية ينذر لمدة خمسة أيام لدفع الغرامة ٠

(١٢٣) كل عقوبة فرضت فيها الغرامة المالية أو السجن لا يلجأ الى السجن الا اذا لم تدفع الغرامة المالية بعد انتهاء الانذار ٠

(١٢٤) على أمانة العاصمة والبلديات وسلطة المباني تطبيق أحكام هذا النظام وعلى هذه الجهات تلقي مسؤولية كل تقصير أو تراخ يقعان في انفاذه ٠

(١٢٥) كل شخص استحصل على رخصة البناء الموضح أحكامها في مواد هذا النظام في الفصل الرابع منه لا يمكن توقيفه من الاستمرار في البناء المرخص له الا بقرار قضائي من المحكمة الشرعية في قضايا التملك ٠

(١٢٦) يسوغ للبلدية أن تنظر في الخلاف أو التنازع الذي يقع بين شخص رخص له وبين شخص آخر طلب توقيفه عن البناء فيما اذا كان الخلاف اداريا ولها أن توقف يد المرخص له موقتاً الى أن يجرى التحقيق في الأوضاع التي حصل فيها التخالف والتنازع فان أسفر التحقيق عن أن الخلاف اداري فيجري فصله من قبل سلطة المباني بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام وحق الاعتراض محفوظ للطرفين المتنازعين لدى المجلس البلدي ويكون قراره في الموضوع نهائياً وباتاً ٠

(١٢٧) يجب أن لاتتجاوز مدة التوقيف الموقت بمقتضى المادة السابقة أكثر من خمسة عشر يوماً وفي حالة تجاوز التحقيق المدة المنوه عنها يطبق في موضوع التنازع المذكور مقتضيات المادة ١٢٥ من هذا النظام ٠

(١٢٨) كل بناء يقدم على انشائه أو ترميمه قبل استحصال الرخصة الرسمية من قبل البلدية ودفع الرسوم المقررة عليه تنحصر مسؤولية ذلك فيما يأتي :

أ ـ صاحب الملك يجازى في حالة ما اذا أقدم على البناء بدون رخصة بمضاعفة الرسم لأول مرة وتضاعف العقوبة عند التكرار ٠

ب ـ يشترك البناء في العقوبة فيما اذا كان صاحب الملك أخذ الرخصة على أصولها ولكن البناء تجاوز حد الرخصة فيجازى كل من البناء وصاحب الملك بغرامة نقدية لا تقل عن خمسين قرشاً أو بالسجن مدة يومين ولصاحب الملك الرجوع فيما يصيبه من هذه الغرامة على المتسبب ٠

(١٢٩) كل مخالفة لأي مادة من هذا النظام لم يحدد النظام عقوبة خاصة بها تقوم هيئة الامانة في العاصمة والبلديات في الملحقات بتحديد الجزاء اللازم وتستصدر أمراً من مقام النيابة في العاصمة والحكام الاداريين في الملحقات ٠

(١٣٠) جميع العقوبات المحددة في هذه النظام لا تنفذ الا بعد اتخاذ قرار من هيئة الأمانة في العاصمة والبلديات في الملحقات ٠

الفصل الثاني عشر

في رسوم الانشاء والترميم

(١٣١) يؤخذ في بناء الطبقة الواحدة على كل ذراع معماري مساحتها الأرضية نصف قرش سعودي ومتى زاد البناء عن طبقة واحدة مطلقاً يؤخذ فيما فوق الطبقة بنسبة ذرع الأرض التي يقوم عليها البناء قرش سعودي على كل ذراع معماري ٠

(١٣٢) يؤخذ في بناء الدكاكين والأفران والمقاهي والطواحين على كل ذراع معماري مربع قرشان سعوديان بنسبة ذرع الأرض التي يقوم عليها البناء ٠

(١٣٣) اذا أريد انشاء بناء في علو الدكاكين والأفران والمقاهي والطواحين فيعتبر سطح الدكاكين كسطح الأرض ويؤخذ عليه رسم بنسبة ما هو منصوص في المادة السابقة ١٣١ ٠

(١٣٤) اذا هدم جدار وأريد اعادته في الدكاكين أو المقاهي أو الأفران أو الطواحين يؤخذ على كل ذراع مربع من مساحته الأرضية من نصف قرش سعودي الى قرشين بالنسبة لأهمية موضع القطعة على ان لا يستوفي الحد الأقصى من هذا الرسم الا ما كان في المواقع الرئيسية المهمة ٠

(١٣٥) رسوم الرواشين والمشارف والصهاريج والحمامات المفصلة القائمة على حدتها يتبع فيها القاعدة الآتية :

أ ـ اذا كان الروشن الذي يصنع في أي طبقة من الدار لم يتجاوز طول واجهته ذراعا واحدا يستثنى من الرسم واذا زاد على ذلك يؤخذ على كل ذراع عشرون قرشا سعوديا ٠

ب ـ المشارف يؤخذ على كل ذراع منها عشرون قرشا سعوديا ٠

ج ـ الحمامات والصهاريج يؤخذ على كل ذراع مربع من كامل مساحتها الأرضية خمسة قروش سعودي ٠

(١٣٦) يؤخذ قرشان سعوديان على كل ذراع مربع من كامل مساحته الأرضية لسطح الدكاكين والمقاهي والأفران والطواحين والحمامات والمغازات والمصانع التي يرغب في استعمالها بشرط أن يقام على سطح كل منها الستار (الطنف) الكافي ٠

(١٣٧) يؤخذ قرش سعودي على كل ذراع معماري من مجموع مساحة البرك المراد انشاؤها داخل الدور أو في خارجها وكذلك المجاري المائية التي تكون في خارج حدود البناء ٠

(١٣٨) يؤخذ قرش سعودي على كل ذراع على الحيطان التي تبنى لتحديد الأحوشة والخرابات وكذلك الحيطان التي تطلب سلطة المباني اقامتها لتحديد قطعة أرض في داخل منطقة البلدة ريثما يراد بناؤها على ان يكون الذرع طولي لا بحساب التربيع ٠

(١٣٩) يؤخذ على كل ذراع كامل المساحة الأرضية لا بنسبة المعامل كمعمل الثلج ومعمل الطحين وخلافهما عشرة قروش سعودي ٠

(١٤٠) يؤخذ على كل ذراع مربع من كامل المساحة الأرضية للصنادق التنكية والخشبية التي تنشأ حديثاً نصف قرش سعودي ويؤخذ أيضاً على كل ذراع من مجموع طول الحيطان التنكية نصف قرش سعودي ويؤخذ ترقيع على كل ذراع مربع من الدكاكين والمقاهي التنكية قرشاً واحداً سعودياً ٠

(١٤١) يؤخذ على كل موقد (أو جاك) ينشأ أو مراحل أطعمة تبنى وكذلك المواقد على اختلاف أنواعها عشرون قرشاً سعودياً ويؤخذ على كل ذراع من كامل المساحة الأرضية لمصانع الآجور (الطوب) والنورة والفخار ثلاثة قروش سعودي ٠

(١٤٢) يؤخذ على كل صندقة بارزة تنشأ على مرتفع الحوانيت خمسة عشر قرشاً سعودياً ٠

(١٤٣) يؤخذ على كل بئر مملوكة تنشأ أي تحفر لمصلحة خاصة لا خيرية خمسون قرشاً سعودياً ٠

رسم الترميمات

(١٤٤) يكون الرسم في الترميم على الذرع الطولي بالصفة الآتية :
أ - من ذراع واحد الى ٤٩ ذراعاً يؤخذ عشرة قروش سعودي ٠
ب - من ٥٠ ذراعا الى ٩٩ ذراعا يؤخذ خمسة عشر قرشاً سعودياً ٠
ج - من ١٠٠ ذراع الى ما فوق يؤخذ ثلاثون قرشاً سعودياً ٠

(١٤٥) يكون رسم ترميم الدكاكين والمقاهي والأفران والطواحين والحمامات والمغازات والمصانع بالصفة الآتية ٠
من ذراع واحد الى تسعة وعشرين ذراعاً يؤخذ ١٥ قرشاً سعودياً ومن ثلاثين ذراعاً الى ما فوق يؤخذ ثلاثون قرشاً سعودياً ٠

(١٤٦) يؤخذ على ترميم موقد أو مراجل طعام أو مصنع خمسة عشر قرشاً سعودياً ٠

(١٤٧) يؤخذ الرسم على ترميم عمل الرفوف والدواليب التي تعمل في الدكاكين بحسب الذراع المنصوص عليه في المادة ٠

(١٤٨) يؤخذ الرسم على ترميم الصنادق البارزة في سطح الحوانيت حسب الذرع ٠

(١٤٩) يؤخذ على ترميم المساكن الخشبية والتنكية بالصفة الآتية :
أ - من ذراع واحد الى احدى عشر ذراعاً يؤخذ خمسة عشر قرشاً سعودياً ٠
ب - من ذراع واحد الى احدى عشر ذراعاً يؤخذ ثلاثون قرشاً سعودياً ٠

(١٥٠) يؤخذ على ترميم المخازن من ذراع واحد الى تسعة وأربعين ذراعاً عشرة قروش سعودي ومن خمسين ذراعاً الى تسعة وتسعين ذراعاً خمسة عشر قرشاً سعودياً ومن مائة الى ما فوق ثلاثون قرشاً سعودياً ٠

(١٥١) يؤخذ على ترميم الآبار المملوكة أي التي كان حفرها لمنفعة شخصية لا خيرية عشرة قروش سعودية ٠

الفصل الثالث عشر

في رسم الكشفيات

(١٥٢) يتبع في استحصال رسم الكشفيات القاعدة الآتيـة :
أ - يؤخذ على الكشوف المختصة بتقدير المصروفات التعميرية من ١٠ قروش الى ٥٠ قرشاً ٠
ب - يؤخذ على الكشوف الخاصة بالانشاءات من ٢٠ قرشاً الى ٥٠ قرشاً ٠

ج ـ يؤخذ على الكشوف المتعلقة بالاستحكامات من ١٠ الى ٥٠ قرشاً سعودياً ٠

الفصل الرابع عشر

أحكام عامة

(١٥٣) كل محل يجدد بعد ان يهدم كلياً ويراد اعادته كما كان يؤخذ عليه رسم انشاء ٠

(١٥٤) اذا هدم جدار في أحد جوانب الدار الخارجية هدماً كلياً وأريد ارجاع بنائه كما كان يؤخذ عليه رسم انشاء نصف قرش سعودي على كل ذراع مسطح أي يضرب الطول في الارتفاع ٠

(١٦٥) ان كل ما يعمل في داخل أو خارج دار أو حانوت أو ماشاكلهما من اصلاح كلقط البعاج وترميم القصاب واصلاح النوافذ والدرج والسقوف والمراحيض ومجاري المياه وما أشبه ذلك مع بقاء عين الوضعية للبناء يعتبر في زمرة المرمات ٠

(١٥٦) يعمل برخصة الانشاء الى حين اتمام البناء ضمن الرخصة كما أشير الى ذلك في المادة ٣٣ ٠

(١٥٧) يعمل برخصة الترميمات لمدة ستة أشهر اعتباراً من تاريخ صدورها من البلدية ٠

الفصل الخامس عشر

الأماكن المعفاة من الرسوم

(١٥٨) الأماكن المعفاة من الرسوم هي :

أ ـ المراكز الحكومية ٠

ب ـ المساجد والأربطة وما الى ذلك من الأوقاف الخيرية ٠

ج ـ المدارس العلمية الحكومية والأهلية والآبار الخيرية ٠

د ـ الأماكن والمباني الخاصة بعين زبيدة والزرقاء وما شاكلهما من المؤسسات الخيرية ٠

هـ ـ المستشفيات الخيرية وكل مشروع يقصد منه المبرة الخيرية ٠

(١٥٩) يسرى مفعول هذا النظام من تاريخ تصديقه ونشره ٠

(١٦٠) على أمانة العاصمة والبلديات تطبيق أحكام هذا النظام ٠

ما صدر بشأن النظام

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
الأمانة العامة لمجلس الوزراء

الرقم
التاريخ
التوابع

قرار رقم ١٧٩٧ وتاريخ ١٢/١١/١٣٩٢هـ.

ان مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الخطاب المرفوع من سمو وزير الداخلية برقم ١٧٥٤ في ١٠/٤/١٣٨٨هـ الوارد من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٨٣٢٧ في ٢٠/٤/١٣٨٨هـ. المتضمن ان المادة (٢١) من نظام الطرق والمباني اجازت احالة المباني والاراضي الكبيرة المملوكة الى قطع قابلة للبيع وذلك بعد تقسيم الارض تقسيما فنيا، الا ان النظام لم يتعرض لمراحل عملية التقسيم وكيفية اجراءاته ولم يتطرق لما يمكن اقتطاعه من الارض للشوارع والطرق.. ولكن العرف مستقر في المملكة على اقتطاع نسبة تتراوح بين ٢٥٪ و ٣٣٪ للشوارع وما زاد عن ذلك يعوض المالك عنه.

وحيث ان سعة الشوارع الواردة في المادة (٢٣) من نظام الطرق لا تتفق مع نمو وتطور مدن المملكة في الوقت الحاضر.. ولأن مكاتب تخطيط المدن تعاني مشاكل معقدة بسبب عدم وجود نص ينظم ذلك الأمر الذي يشل حركتها، ولأن الموضوع له علاقة بجميع المواطنين وتنظيمه بقواعد أمر ضروري يحتمه تطور المملكة في مجال تخطيط المدن.

لذا فأن الوزارة تقترح تعديل المادتين (٢١ و ٢٣) من نظام الطرق والمباني.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة الوزارية المشتركة رقم ١ في ٢٧/٦/١٣٩٢هـ.

يقرر ما يلي

تتبع القواعد الآتية في تنفيذ المادتين (٢١ و ٢٣) من نظام المباني.

أولا المادة "٢١"

أ) يجوز تحويل الاراضي الفضاء والمغروسة او المبنية الى قطع مفرزة قابلة للبناء عليها وذلك بتقسيمها تقسيما فنيا وفق احكام الفقرات الآتية ولا يجوز بيع جزء مفرز او اجزاء مفرزة من الاراضي المذكورة الا بعد اجراء التقسيم المشار اليه.

ب) على مالك الارض الراغب في اجراء التقسيم للارض للغرض المشار اليه آنفا ان يتقدم بطلب لذلك الى البلدية التي تقع في مقر اختصاصها الارض مشفوعا بمشروع مخطط التقسيم وتتم مراجعة مشروع المخطط من قبل مكتب تخطيط المدن او اي جهة اخرى مختصة يعينها وزير الداخلية، ولا يعتبر المخطط نافذا الا بعد مراجعته من الجهة المذكورة واعتماده من وزير الداخلية.

ج) يجب ان يكون مخطط التقسيم متوافقا ومتناسقا مع المخطط التنظيمي العام للبلدة واحكام نظام الطرق والمباني، واذا كانت الارض تقع خارج المخطط التنظيمي للبلدة، فترتبط به وتنسق معه ما امكن، وتسري على الارض المخططة النظم البلدية.

د) يراعى في مخطط التقسيم أن تكون الشوارع والطرق متناسقة مع الشوارع والطرق المجاورة ومتفقة في اتساعها مع احكام المادة (٢٢) من نظام الطرق والمباني .

هـ) لا يعوض مالك الارض عما يخصص لخدمة أرضه الخاضعة للتقسيم مايقتطع منها عند التقسيم للشوارع والطرق والحدائق والساحات العامة اذا لم يتجاوز ما خصص لها (٣٣٪) من كامل مساحة الأرض المقسمة ويعوض عما زاد عن هذه النسبة أو ما زاد عن مايقتضيه التخصيص لخدمة الارض ويتم التعويض من البلدية المختصة بالسعر التقديري للمتر المربع من الارض قبل تقسيمها .

و) يعوض المالك عمايخصص من أرضه عند تقسيمها للمساجد واملاك الدولة كالمدارس والمستشفيات والاسواق العامة ومخافر الشرطة ، وذلك بالسعر التقديري للمتر المربع من الارض قبل تقسيمها وتدفع الجهة الادارية قيمة التعويض عن الارض المخصصة لانتفاعها .

ز) لايجوز للمحاكم الشرعية ولا لكتاب العدل توثيق نقل ملكية قطعة مفرزة من الارض الخاضعة لاحكام هذه المادة الا بموجب مخطط معتمد وفق الاحكام السابقة يبين موقع القطعة وحدودها ومساحتها .

ح) تحدد بقرار من وزير الداخلية الاجراءات التنفيذية لكافة مراحل عملية التقسيم .

ط) يكون لنائب وزير الداخلية ومن يفوضه وزير الداخلية أو نائبه الصلاحيات المقررة فيماسبق لوزير الداخلية .

ي) يجوز بقرار من وزير الداخلية استثناء منطقة أو مناطق معينة من تطبيق احكام هذه المادة أو بعضها .

ثانيا المادة " ٢٢ "

أ) تبقى الشوارع الحالية في المدن على وضعها الراهن مالم تقتضي المصلحة توسيعها أو تقويم اعوجاجها أو تنفيذ التصميم المعتمد في المخطط التنظيمي للبلدة ويجب أن لا تقل الشوارع التي تفتح أو تصمم حديثا عن :-

(١٥) مترا للشوارع الرئيسية .

(١٢) مترا للشوارع الثانوية في المدن الكبيرة .

(١٠) امتار للشوارع الثانوية في المدن الصغيرة .

(٦) امتار للطرق الفرعية والازقة في المدن الكبيرة .

(٥) امتار للطرق الفرعية والازقة في المدن الصغيرة .

وتخصص الطرق الفرعية والازقة ممرات للمشاة .

ب) يراعى في تحديد اتساع الشوارع و الطرق الوضع المحلي لكل بلدة وموقعها وتطورها وكثافة السكان وحركة المرور فيها وكل مقتضيات التخطيط و التنظيم .

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية

الأمانة العامة لمجلس الوزراء

الرقم ....

التاريخ ....

التوابع ....

ب) ووزير الداخلية هو المرجع المختص في تحديد اتساع الشوارع والطرق ، وله ان يفوض هذا الاختصاص لمن يراه وفق مقتضيات العمل .

والله الموفق .....

النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
الأمانة العامة لمجلس الوزراء

الرقم
التاريخ
التوابع

قرار رقم ٥ وتاريخ ٢٢/ ١/ ١٣٩٢هـ.

ان مجلس الوزراء،

بعد الاطلاع على الخطاب المرفوع من سمو وزير الداخلية برقم ١٣٨١/٣/ق وتاريخ ٢٠/٣/٩١هـ الوارد من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٨٠٩٠/٣/ر وتاريخ ٧/٤/٩١هـ. المتضمن ان المادة (١١) من الاحكام الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة الواردة في نظام الطرق والمباني نصت/ على انه اذا اقتضت المصلحة توسيع طريق من الطرقات الضيقة فعلى البلدية تقدير الساحة الواجب اخذها وكذا القيمة التي تدفع مقابلها عوضا لصاحب الملك/ وقضت المادة (١٢) بأن الارض التي تؤخذ بمقتضى المادة (١١) اذا زاد ما أخذ منها عن ذراع واحد فيقدر قيمة مازاد عن الذراع وتدفع لصاحب الارض من قبل البلدية فورا. وعندما تقوم البلديات بفتح الشوارع الجديدة وتستقطع من الارض المنزوعة للاستملاك العام ذراعا معماريا مجانا تواجه باعتراضات من بعض المالكين بحجة ان هذا الاستقطاع المجاني مقصور على حالة توسعة طريق ضيقة قائمة، وان احكام المادة (١٢) لا تنطبق على حالة فتح شارع جديد وحيث ان حالة فتح شارع جديد يماثل في المركز النظامي توسعة شارع قديم وانه اكثر منه شيوعا في الوقت الحاضر، كما انه يلقي على عاتق البلديات اعباء تفوق توسعة الشوارع القائمة..

لذا يرجو سموه الموافقة على اصدار قرار يتضمن تفسير الاحكام الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة. الواردة في نظام الطرق والمباني بحيث يشمل اقتطاع الذراع المعماري مجانا في جميع حالات توسعة الطرقات والشوارع القائمة وفتح الشوارع الجديدة او فتح الطرقات غير النافذة.

وبعد الاطلاع على توصية لجنة الانظمة رقم ١٠ وتاريخ ٨/١/٩٢هـ. المتضمنة انه بدراسة الموضوع من قبل شعبة المستشارين اتخذت فيه مذكرتها رقم ١٧٢ وتاريخ ٤/٥/٩١هـ. انه يتضح من المادتين (١١، ١٢) ان النظام حين قضى بهذا الاستقطاع استند الى سببين :-

١) في الاعم الاغلب ان الارض الواقعة على طريق ما بعد توسعته ترتفع قيمتها من حيث التأجير او البيع.

٢) مشاركة المواطن مع الدولة في تحمل اعباء المنفعة العامة..

فأستفادة المالك اذاً مفترضة وعدم استفادته ليس الا احتمال ضعيف ومن الجدير ذكره انه في عدد من الاقطار في مثل هذه الحالة يقدر التعويض المستحق لصاحب الارض المنزوع قسم منها للاستملاك العام حسب موقعها الجديد وفي اقطار اخرى يفرض رسم اوضريبة على الارض المستفيدة من التوسعة لكل ذلك تعتقد الشعبة ان العلة في حسم هذا الذراع المجاني والمستندة على السببين المشار اليهما تتوافر في حالة فتح شارع جديد وحيث ان القياس احد طرق تفسير النظام وهو استنباط حكم غير منصوص عليه من حكم منصوص عليه لجامع العلة بينهما فأن الشعبة ترى ان حالة فتح شارع جديد تشابه حالة توسيع طرق ضيقة الواردة في المادة (١١) وتخضع لحسم الذراع الواحد المنصوص عليه في

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
الأمانة العامة لمجلس الوزراء

الرقم ....
التاريخ ....
التوابع ....

المادة (١٢) من نظام الطرق والمباني . ومن المستحسن ان يصدر بهذا قرار تفسيري من مجلس الوزراء .

لذلك توصي اللجنة بالموافقة على ذلك .

يقرر مايلي

ان حالة فتح شارع جديد تشابه حالة ترسيم طريق سبعة الواردة في المادة (١١) وتخضع لحسم الذراع الواحد المنصوص عليه في المادة (١٢) من نظام الطرق والمباني .

ولما ذكر حرر ...

النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء